

Jolkby asemakaavan korttelin 514 tontin 1 varaaminen

Kunnanhallitus 22.04.2024 § 116

250/10.00.02/2024

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää, että 1 Jolkby asemakaavan korttelin 514 tontti 1 varataan Ab Villa Sipriina Oy:lle, y-tunnus 1578847-8, kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksikön hankesuunnittelua sekä rahoituksen ja viranomaislupien hakemista varten. Varaus on voimassa 31.8.2024 asti. 2 kunta perii varausmaksuna 3 000 euroa niin, että varausmaksua ei palauteta, mutta tontin vuokrauksen toteutuessa se on osa ensimmäisen vuoden maanvuokraa.
Käsittely	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio esitteli asian kokouksessa. Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen oli paikalla tämän pykälän aikana.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Ab Villa Sipriina Oy on jättänyt 13.3.2024 kuntaan tontin varaushakemuksen Jolkby asemakaavan korttelin 514 tontista 1. Hakija pyytää tontin vuokraamista osto-optiolla. Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille 16-paikkainen ympärivuorokautisen tehostetun palveluasumisen yksikkö kehitysvammaisille, sekä palvelutiloja. Hakija vastaa liiketoiminnasta ja palveluiden tuottamisesta. Asemakaava Tontti sijaitsee Jolkby asemakaavan korttelissa 514. osoitteessa Hirvitie 7. Asemakaavassa se on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille. Tontin pinta-ala on noin 3 382 m ² ja tehokkuusluvun e=0.3 mukaisesti rakennusoikeutta on 1 015 k-m ² . Hakijan arvio toteutettavasta rakennusoikeudesta on 720 k-m ² sisältäen ryhmäkodin asukkaiden asunnot, yhteiset tilat sekä palvelutilat. Hakemuksen perustelut Hakijalla, Ab Villa Sipriina Oy:llä on tällä hetkellä kehitysvammaisten tuetun ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö Kantvikin Haapiorinteessä ja päivätoimintaa Liikeportissa. Tonttipalveluiden saamien tietojen mukaan Haapiorinteen palvelukodin lähialueen asukkailla ei ole ollut kunnan tietoon tullutta huomautettavaa toiminnasta.

Hyvinvointialueen Tilapalvelut-vastuualue on antanut lausunnon tonttivarauhakemuksesta. Se toteaa, että suunnitteilla oleva hanke tuo toivottua lisäystä vammaisten henkilöiden asumispalvelujen tarjontaan. Luvnin vammaispalveluilla on tehtyjen kartoitusten perusteella puute ympärivuorokautisesta palveluasumisesta kehitysvammaisille henkilöille. Palvelujen puutteessa palveluasumista ei löydy alueelta tai vammaispalveluista sijoitetaan asiakkaita epätarkoituksenmukaisesti kauas kotikunnastaan. Tällä hetkellä Luvn on joutunut asuttamaan kirkkonummelaisia kotikuntansa ulkopuolelle. Kuukausittain vammaispalvelujen palveluasumisen jonoon tulee noin 1-2 kirkkonummelaista asiakasta.

Lausunnon mukaan Hirvitie 7 B soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta asumispalvelujen tuottamiseen kehitysvammaisille henkilöille. Länsi-Uudenmaan vammaispalvelut puoltaa hankkeen etenemistä ja tontin myöntämistä Villa Sipriinan hankkeelle.

Vuokrausehdot

Tonttipalvelut on neuvotellut hakijan kanssa tontista ja sen luovutusehdoista. Tontille on laadittu kiinteistöarvio maaliskuussa 2024. Kiinteistöarvio on esityslistan oheismateriaalina.

Tonttipalvelut esittää Jolkby asemakaavan korttelin 514 tontin 1 varaamista hakijalle siten, että tontti varattaisiin 31.8.2024 asti hankesuunnittelua sekä rahoituksen ja viranomaislupien hakemista varten. Varausta olisi mahdollista jatkaa pyynnöstä kerran puolella vuodella. Varausmaksuna perittäisiin 3 000 euroa per puolen vuoden varausaika siten, että varausmaksua ei palauteta, mutta mahdollisen tontin vuokrauksen toteutuessa varausmaksu olisi osa ensimmäisen vuoden maanvuokraa.

Hankesuunnittelun edetessä varausaikana tehdään erillinen vuokrauspäätös hakijalle tai hankkeen toteuttajalle, tarvittaessa perustettavan yhtiön lukuun. Vuokrattaessa vuokra-aika ja vuokranantajan lunastusehdot määräytyisivät kunnassa vuokrauspäätöksen hetkellä voimassa olevien asuntotonttien vuokrausehtojen mukaisesti.

Vaparahoitteisena tontin pääoma-arvo määräytyy puolueettoman kiinteistöarvion (Katja Palmu, DI, AKA, arvopvm 21.3.2024) markkina-arvon, 330 euroa per rakennusoikeuden k-m², mukaan. Vuokrattaessa vuosivuokra (perusvuokra) on 5 % em. tontin pääoma-arvosta hankekoko huomioiden. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Esitetyllä 720 k-m²:n hankekoolla vuosivuokran määrä olisi sopimuksen alkaessa 11 880 euroa.

Esityslistan liitteet:

- tontin varausehdot

Esityslistan oheismateriaali:

- tonttivarauhakemus, päivätty 12.3.2024
- kartat 2 kpl varattavasta Jolkby-asebakaavan korttelin 514 tontista 1
- kiinteistöarvio, 21.3.2024, DI, AKA Katja Palmu
- maanvuokrasopimusluonnos
- alustavat rakennussuunnitelmat